

**PLANUNGSVERBAND
DÜREN-NIEDERZIER**

**Begründung zur 7. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 13/287
„Talbenden - Rurbenden“**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287.....	2
2.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	3
2.1.	Beschreibung des Plangebietes	3
2.2.	Bestehendes Planungsrecht	3
2.3.	Übergeordnete Planvorgaben	3
2.3.1.	Regionalplan.....	3
2.3.2.	Flächennutzungsplan	4
2.3.3.	Landschaftsplan	4
3.	Inhalt der Planänderung	4
4.	Hinweise	5
5.	Auswirkungen der Planung	5
5.1.	Verkehr.....	5
5.2.	Entwässerung	5
5.3.	Umweltauswirkungen	5
5.4.	Artenschutz	5
5.5.	Ausgleich	6
6.	Planverfahren.....	6
7.	Kosten.....	6
8.	Anlagen.....	6

Begründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“

1. Anlass, Ziel und Zweck der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287

Der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“ umfasst das Verbandsgebiet des Planungsverbandes Düren - Niederzier. Zu den Aufgaben des Verbandes gehören die verbindliche Bauleitplanung für das Verbandsgebiet sowie die Durchführung sämtlicher Planungs- und Baumaßnahmen zur Erschließung des gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebietes im Auftrag der beiden Mitgliedscommunen. Der Verbandsversammlung obliegt das Recht, Satzungen zu erlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“ ist seit dem 14.05.1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde zuletzt mit der 6. Änderung mit Rechtskraft vom 04.10.2018 geändert. Der Bebauungsplan setzt verschiedene GI- und GE-Gebiete fest.

Die Herrichtung der gewerblichen Bauflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Rurbenden - Talbenden wurde aus Zuschussmitteln der Stadterneuerung gefördert. In den Nebenbestimmungen des Förderbescheides aus dem Jahr 1993 wurde unter anderem festgelegt, dass die Ansiedlung von Distributionszentren (z.B. Speditionen) nicht zulässig ist. Ziel dieses Verbotes war, die Entwicklung eines tatsächlich interkommunalen, d.h. von der Struktur durchmischten Gewerbegebietes sicherzustellen. Im Bebauungsplan ist daher zur Art der baulichen Nutzung festgesetzt, dass in allen Gewerbe- und Industriegebieten Speditionen und Betriebe der Warendistribution, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären, unzulässig sind.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass insbesondere der Ausschluss von Distributionsbetrieben die Vermarktung des Gewerbegebietes erschwert hat. Vermehrten Flächennachfragen aus dieser Branche konnte in der Vergangenheit nicht nachgekommen werden. Um die Vermarktbarkeit seiner Flächen zu verbessern, hat der Planungsverband Düren Niederzier Ende 2008 beim Fördermittelgeber beantragt, die in den Nebenbestimmungen des Förderbescheides getroffene Festlegung, dass die Ansiedlung von Distributionsbetrieben nicht zulässig ist, aufzuheben. Der Fördermittelgeber hat dem Antrag mit Bescheid vom 04.09.2009 stattgegeben und festgestellt, dass die Zulassung der Ansiedlung von Distributionsbetrieben der Erreichung des angestrebten Förderzweckes nicht entgegensteht. Die zuletzt erfolgte 6. Änderung des Bebauungsplans wurde somit durchgeführt, um Spedition- und Logistikbetriebe künftig planungsrechtlich zuzulassen.

Anlass der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans ist das konkrete Ansiedlungsinteresse eines solchen Betriebes. Allerdings stehen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans in Form von Verkehrsflächen und Höhenfestsetzungen der Ansiedlung entgegen. Die Gewerbeflächen wurden seinerzeit kleinteilig ausparzelliert und entsprechend über Verkehrsflächen erschlossen. Logistikbetriebe benötigen zum Teil jedoch immense Flächengrößen, die derzeit im Plangebiet nur unter Verzicht auf Teile der festgesetzten Verkehrsflächen bereitgestellt werden können. Daher sollen im Rahmen der vorliegenden Änderung die bestehenden Verkehrsflächen teilweise den gewerblichen Bauflächen zugeführt werden. Auch die derzeitigen Höhenfestsetzungen wurden kleinteilig entsprechend der unterschiedlichen Gewerbeflächen gegliedert. Um eine einheitliche Höhenfestsetzung für Distributionsbetriebe zu ermöglichen, sollen die neu gegliederten Gewerbeflächen eine einheitliche

Höhenfestsetzung erhalten. Die Höhenfestsetzungen sollen in einem verträglichen Maß angepasst werden, sodass das Ortsbild keine erhebliche Beeinträchtigung erfährt.

Weitere Planungsziele werden mit der Planänderung nicht verfolgt. Die Inhalte der Planänderung werden in Kapitel 3 weitergehend erläutert.

2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“ erstreckt sich sowohl über Teilbereiche des Dürener Stadtgebietes, als auch über Teilflächen innerhalb der Gemeinde Niederzier. Im Süden wird das Gebiet durch die A4 begrenzt. Im westlichen Verlauf grenzt der Bebauungsplan an ein bereits bestehendes bebautes Gewerbegebiet. Im Südwesten bildet die B56 (Jülicher Straße) eine Abgrenzung. Östlich sind vorwiegend Acker- und Freiflächen vorzufinden und nördlich grenzt das Gewerbegebiet an ein bestehendes Wohngebiet der Ortschaft „Huchem-Stammeln“. Das Gebiet ist bereits im südwestlichen Bereich durch gewerbliche Lager- und Produktionshallen bebaut. Die vorliegende 7. Änderung bezieht sich daher lediglich auf die nordöstlichen Flächen des Bebauungsplans, die derzeit noch durch Ackerflächen und landwirtschaftlichen Zuwegungen bestimmt sind. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst somit auf Dürener Stadtgebiet die Flächen Gemarkung Arnoldsweiler, Flur 1, Flurstücke 856, 859, 869, 871, 872, 874, 966, 978-980, 982, 983 sowie Teile der Flurstücke 858, 865-868 und 873. Ebenfalls inbegriffen sind auf Seiten der Gemeinde Niederzier die Flächen Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 4, Flurstücke 191/1, 193, 194, 195/1, 198/1, 199, 203/1, 255-257, 58/1, 262 und 268 sowie Teile des Flurstücks 538.

2.2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden – Rurbenden“ seit dem 14.05.1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde zuletzt durch die 6. Änderung mit Rechtskraft vom 04.10.2018 geändert. Der Bebauungsplan setzt verschiedene GI- und GE-Gebiete fest, in denen jeweils unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit und Unzulässigkeit einzelner Nutzungen getroffen werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan große zusammenhängende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan 13/287 Verkehrsflächen und Öffentliche Grünflächen fest.

2.3. Übergeordnete Planvorgaben

2.3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen „Gewerbe- und Industriebereich“ (GIB) dar. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) integriert werden können. Die Ziele des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen.

2.3.2. Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungspläne der Gemeinde Niederzier und Stadt Düren stellen das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist zur Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplans 13/287 nicht erforderlich.

2.3.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3. Inhalt der Planänderung

Der bisherige Ausschluss von Speditionen und Betrieben der Warendistribution wurde für den Bebauungsplan Nr. 13/287 durch die 6. Änderung aufgehoben.

Um die Ausnutzung der verbleibenden, bisher unbebauten Flächen für die Ansiedlung von Speditionen und Distributionsbetrieben zu optimieren, sollen im Rahmen der vorliegenden Änderung die Verkehrsflächen im Nordosten des Plangebietes verringert sowie einheitliche Höhenfestsetzungen getroffen werden.

Die Verkehrsfläche, welche ausgehend von der Straße „Talbenden“ in nördlicher Richtung verläuft, soll bis zu dem bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH aufgehoben werden. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kreuzt die bestehende Verkehrsfläche derzeit etwa in der Mitte, sodass es zu einer deutlichen Reduktion der Verkehrsfläche kommt. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, wird am Ende der Verkehrsfläche ein Wendehammer ausgebaut. Die übrigen bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen werden künftig den Gewerbegebieten GE2 und GE3 zugeordnet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Gewerbegebiete weisen ein Gefälle von Süd nach Nord auf. Dabei bleibt im Norden des Bebauungsplans die Traufhöhe unterhalb der festgesetzten Oberkante zurück, weshalb eine Ausnutzung der maximal zulässigen Oberkante –Höhen bei Flachdächern durch die niedrigere Traufhöhe verhindert wird. Daher sollen in den Gewerbegebieten die Höhen einheitlich auf 15 m für die Oberkante der Dachhaut festgesetzt werden. Eine Abstufung zwischen den Industriegebieten im Süden mit 18 m zulässiger Gesamthöhe und der im Norden anschließenden Wohnbebauung ist damit weiterhin gegeben. Durch die zwischen dem nördlich gelegenen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein ausreichender Abstand gewahrt. Aufgrund der Pufferfunktion der Maßnahmenflächen und der großflächigen Eingrünung des Gewerbegebietes werden die höheren Gebäude zu keiner Störung des Ortsbildes führen.

Im Rahmen der Anpassung der Höhenfestsetzung wird zudem der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im gesamten Plangebiet eindeutig festgelegt. Da die Verkehrsfläche nach Norden noch nicht ausgebaut ist, werden die geplanten Ausbauhöhen für diese Verkehrsfläche im Bebauungsplan zeichnerisch als unterer Bezugspunkt festgelegt.

4. Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung zum Planverfahren können Hinweise in das Verfahren eingebracht werden, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine Hinweise in Bezug auf die 7. Änderung des Bebauungsplans vor.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Verkehr

Negative verkehrliche Auswirkungen sind durch die 7. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die festgesetzten Verkehrsflächen werden in ihrer Straßenlänge, jedoch nicht in der Ausbaubreite reduziert. Der Begegnungsverkehr von LKW-LKW gemäß RaSt ist somit weiterhin problemlos möglich. Die geplante Wendeschleife sorgt zudem für einen reibungslosen Verkehrsablauf. Mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ist durch die Planänderung nicht zu rechnen. Vielmehr könnte die Reduktion der Verkehrsfläche zu einer Minderung des Verkehrsaufkommens beitragen, da künftig lediglich ein Betrieb an Stelle mehrerer kleiner Betriebe Lieferverkehre auslöst.

5.2. Entwässerung

Mit der vorliegenden Änderung werden keine nachteiligen Änderungen an dem bestehenden Entwässerungskonzept begründet. Vielmehr wird durch den Wegfall von festgesetzten Verkehrsflächen und der Zuführung dieser Flächen zu den Gewerbeflächen die versiegelte Fläche geringfügig verringert, sodass die Entwässerungssituation positiv beeinflusst wird.

5.3. Umweltauswirkungen

Die planbedingten Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von den Kommunen oder kommunalen Planungsverbänden in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommunen oder kommunalen Planungsverbände stellen dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

5.4. Artenschutz

Bei Bauleitplanverfahren ist den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen und ein Eintreten der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 Talbenden – Rurbenden bestand der Verdacht hinsichtlich eines Vorkommens von Rebhuhn und Feldlerche innerhalb der verfahrensgeständlichen Flächen, sodass diesbezüglich eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Hering Consult Umwelt- und Landschaftsplanung durchgeführt wurde. Während der Begehungen hat sich gezeigt, dass im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 Fortpflanz-

zungs- und Ruhestätten der Feldlerche vorhanden waren. Ein Bestehen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten konnte für das Rebhuhn ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Somit wurden artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese haben sowohl einen Ausgleich über das Ökokonto „Artenschutz Stadt Düren“ als auch eine CEF-Maßnahme in direktem Anschluss an die Plangebietsflächen umfasst. Der Nachweis über die Funktionalität der Maßnahmen wurde durch ein Monitoring belegt. Die Absicherung der Maßnahmen ist über eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Düren und der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgt.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Jahr 2015 konnten innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Im Verlauf des vorliegenden Änderungsverfahrens ist jedoch erneut zu prüfen, inwiefern artenschutzrechtliche Belange ggf. beeinträchtigt werden. Dies erfolgt insbesondere im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung (vgl. Kapitel 5.3).

5.5. Ausgleich

Durch die Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/287 werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe des Vorhabens wurde bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erläutert wurden. Der ermittelte Kompensationsbedarf von 140.000 Ökopunkten bzw. ca. 3,5 ha Ausgleichsfläche wurde bereits abgegolten. Da es durch die vorliegende Planänderung zu keiner Neuinanspruchnahme von Flächen und sogar zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades kommt, wird kein zusätzlicher ökologischer Ausgleich erforderlich.

6. Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Vermarktbarkeit des Gewerbe- und Industriegebietes, ohne die angestrebte durchmischte Struktur des Gewerbegebietes aufzugeben.

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die Änderung im Regelverfahren inklusive Umweltbericht durchgeführt werden. Zur Offenlage wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach § 2a zusammengefasst werden. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

7. Kosten

Kosten entstehen durch die Bebauungsplanänderung, vorbehaltlich der Ingenieurskosten, nicht.

8. Anlagen

-